Intitulé : Huurcommissieverordening

Citeertitel: Huurcommissieverordening

Vindplaats : AB 1991 no. 10

Wijzigingen: AB 1997 no. 34; AB 2009 no.75

Inleidende bepaling

In de gevallen waarin en voor zover daarvan bij deze landsverordening wordt afgeweken, worden zolang deze landsverordening van kracht is, de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van Aruba (AB 1989 no. GT 100) buiten werking gesteld.

HOOFDSTUK I

Artikel 1

1. Er wordt een huurcommissie ingesteld.
2. Haar samenstelling, taak en werkwijze worden in het volgende hoofdstuk geregeld.

Artikel 2

1. Het is verboden in Aruba als verhuurder een hogere huurprijs, onder welke naam of in welke vorm ook, te bedingen voor het gebruik van een woning dan de huurprijs voor de woning geldende op of laatstelijk voor 1 augustus 1939, indien niet die hogere huurprijs door de huurcommissie is goedgekeurd of vastgesteld.
2. Is een woning voor of op 1 augustus 1939 niet verhuurd geweest, dan vraagt de verhuurder aan de huurcommissie schatting van de huurprijs van 1 augustus 1939, indien deze schatting nog niet heeft plaatsgehad en geldt als die huurprijs de som welke door de huurcommissie als de huurprijs van 1 augustus 1939 wordt geschat. Die schatting kan door de commissie ook ambtshalve geschieden.
3. Bij verhuur van een gemeubileerde woning is de verhuurder verplicht de prijzen voor woningen en meubilering afzonderlijk vast te stellen. Voor de meubilering mag geen hogere huurprijs worden berekend dan het bedrag door de huurcommissie vastgesteld.
4. Ten aanzien van een nieuw gebouwde woning, na 1 augustus 1939 doch vóór 1 april 1947 voor het eerst in gebruik genomen, kan de huurcommissie de huurprijs, hetzij ambtshalve hetzij op verzoek van de huurder of de verhuurder vaststellen.
5. Ten aanzien van een nieuw gebouwde woning, na 1 april 1947 voor het eerst in gebruik genomen, is het verboden een hogere huurprijs te bedingen dan de door de huurcommissie vastgestelde huurprijs.
6. Na 1 april 1947 mogen nieuw gebouwde woningen niet verhuurd worden tenzij de huurcommissie de huurprijs heeft vastgesteld.
7. Bij de huurprijsvaststelling voor nieuw gebouwde woningen, na 1 augustus 1939 doch vóór 1 maart 1977 voor het eerst in gebruik genomen, houdt de huurcommissie rekening met de totale bouwkosten, waaronder begrepen de waarde van de grond, van de betreffende woning, met

dien verstande dat de huurprijs per jaar niet meer dan 8% van de bouwkosten mag bedragen. Ten aanzien van nieuw gebouwde, op of na 1 maart 1977 voor het eerst in gebruik genomen woningen mag de huurprijs per jaar niet meer bedragen dan 12% van de totale bouwkosten, waaronder begrepen de waarde van de grond. Bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen, kunnen genoemde percentages worden verhoogd of verlaagd. Aan de verhoging of verlaging kunnen voorwaarden worden verbonden.

8. De huurcommissie geeft bij haar beslissing aan, wanneer de vastgestelde huurprijs voor de nieuw gebouwde, na 1 augustus 1939 voor het eerst in gebruik genomen woning ingaat. De dag van ingang mag niet op een vroegere datum worden vastgesteld dan de dag waarop het verzoek tot huurprijsvaststelling is ingediend.

9. Wanneer het bedrag der bouwkosten, waaronder begrepen de waarde van de grond, van woningen door de huurcommissie op Afl. 100.000,- of meer is vastgesteld, zijn de bepalingen van deze landsverordening welke betrekking hebben op de huurprijs, niet meer van toepassing op bedoelde woningen.

Artikel 2a
(vervallen)

Artikel 3

1. De huurcommissie behandelt en beslist de bij haar aangebrachte zaken zo spoedig mogelijk. Haar beslissing is met redenen omkleed.

2. Zij keurt de hogere huurprijs niet goed zo de verhuurder niet aannemelijk maakt, dat de hogere huurprijs redelijk is in verband met de normale huurwaarde op 1 augustus 1939 vermeerderd met de hogere uitgaven die hij ter zake van de woning heeft te bestrijden en de kosten wegens het aanbrengen van ingrijpende verbeteringen en veranderingen. In bijzondere gevallen echter kan de huurcommissie de verhoging op andere grond goedkeuren.

3. De huurcommissie is bevoegd aan haar goedkeuring van de hogere huurprijs terugwerkende kracht te verlenen tot een bij de uitspraak te bepalen tijdstip, hetwelk niet vroeger kan zijn dan de dag waarop het verzoek om goedkeuring is ingekomen, doch slechts indien haar gebleken is, dat de huurder met de verhoging instemt.

4. De huurcommissie is bevoegd de huurprijs voorwaardelijk goed te keuren, in die zin, dat wanneer de door haar aangewezen verbeteringen of herstellingen aan de woning niet zijn aangebracht binnen een bij de uitspraak te bepalen tijd, de huurcommissie ambtshalve of op verzoek van de huurder, met terzijdestelling van de eerste uitspraak, alsnog een lagere huurprijs kan vaststellen.

Artikel 4

1. Keurt de huurcommissie de hogere huurprijs niet goed, dan stelt zij, de verhuurder gehoord althans behoorlijk opgeroepen, het bedrag vast waarvoor de woning mag worden verhuurd. Daarbij wordt rekening gehouden met de normale huurwaarde op 1 augustus 1939, met de hogere uitgaven die de verhuurder ter zake van de woning heeft te bestrijden alsmede met de aangebrachte ingrijpende veranderingen en verbeteringen of, wat betreft een nieuw gebouwde woning, na 1 augustus 1939 voor het eerst in gebruik genomen, met de huurprijs waarvoor de woning voor het eerst is verhuurd, of indien huurprijsvaststelling

heeft plaats gehad, met de huurprijs welke door de huurcommissie is vastgesteld.

2. Bij haar beslissing houdt de huurcommissie rekening met de staat van onderhoud der woning, voor zover dit door verhuurder bekostigd wordt.

Artikel 5

1. De huurcommissie deelt aan de verhuurder en aan de huurder haar uitspraak schriftelijk mede.

2. Van de uitspraak van de huurcommissie staat zowel aan de huurder als aan de verhuurder gedurende veertien dagen na de dagtekening van de mededeling beroep open bij de rechter in eerste aanleg.

3. De rechter in eerste aanleg behandelt en beslist de bij hem aangebrachte zaken zo spoedig mogelijk. Indien hij de uitspraak niet bevestigt, doet hij wat der huurcommissie was.

4. Tegen zijn beslissing is geen rechtsmiddel toegelaten.

5. De regelen en vormen van het beroep van de uitspraken van de huurcommissie op de rechter in eerste aanleg worden nader in Hoofdstuk III geregeld.

Artikel 6

Na het verstrijken van zes maanden nadat omtrent de huurprijs van een woning bij einduitspraak is beslist, kan een nieuwe uitspraak van de huurcommissie omtrent die woning worden verzocht.

Artikel 7

1. Indien een hogere huurprijs voor het gebruik van een woning is bedongen dan ingevolge het bepaalde in de voorgaande artikelen geoorloofd is, geldt, in plaats van dat bedrag, de huurprijs waarvoor de woning op of laatstelijk vóór 1 augustus 1939 is verhuurd geweest.

2. Betreft het een woning welke vóór of op 1 augustus 1939 niet is verhuurd geweest, dan geldt de som welke door de huurcommissie als de huurprijs van 1 augustus 1939 is geschat.

3. Betreft het een nieuw gebouwde woning, na 1 augustus 1939 voor het eerst in gebruik genomen, dan geldt de huurprijs waarvoor de woning voor het eerst is verhuurd of, indien huurprijsvaststelling heeft plaatsgehad, de huurprijs welke door de huurcommissie is vastgesteld.

Artikelen 8 en 9
(vervallen)

Artikel 9a

De rechter kan elke vordering tot terugbetaling van op grond van de voorgaande artikelen teveel betaalde huur matigen, indien de billijkheid zulks vordert.

Artikel 10

1. De huur van een woonhuis wordt door opzegging van de zijde van de verhuurder niet beëindigd, zo daartoe niet de toestemming van de huurcommissie is verkregen, zelfs indien de opzegging is geschied voor

de datum van de instelling van de huurcommissie.

2. Indien ingevolge het bepaalde in artikel 1587 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba de huur van rechtswege een einde zou nemen, zonder dat opzegging is vereist, doch de huurder deze voor bepaalde of onbepaalde tijd wenst te verlengen, houdt de huur niet op dan na verkregen toestemming van de huurcommissie.

3. De toestemming van de huurcommissie is eveneens vereist, indien de koper van een huis gebruik wil maken van de bevoegdheid, bij de huurovereenkomst voorbehouden om, in geval van verkoop, de huurder tot de ontruiming van het gehuurde te noodzaken overeenkomstig het bepaalde in artikel 1595 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba.

4. De huurcommissie kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden betreffende het gebruik van de woning. Niet/niet volledig nakomen van de voorwaarden kan intrekking van de toestemming ten gevolge hebben en de toewijzing van de woning aan de oorspronkelijke huurder geschieden, onverminderd het recht van deze op vergoeding van kosten, schaden en interessen.

Artikel 11

In de gevallen, in artikel 10 bedoeld, doet de huurcommissie, partijen gehoord althans behoorlijk opgeroepen, zo spoedig mogelijk uitspraak. Haar beslissing is met redenen omkleed.

Artikel 12

1. Behoudens het bepaalde in het tweede lid, verleent de huurcommissie haar toestemming alleen indien de huurder aan zijn in artikel 1577 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba omschreven verplichtingen niet voldoet. Zij kan de huurder, op zijn verzoek, een termijn gunnen om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen. Na het verstrijken van die termijn beslist de huurcommissie na verhoor, althans behoorlijke oproeping, van partijen.

2. In bijzondere gevallen kan de huurcommissie de beëindiging van de huur op andere grond toestaan, indien haar blijkt, dat de eigenaar, of in geval van gedeeltelijke onderhuur, de hoofdbewoner daarbij een rechtmatig belang heeft.

3. Indien de huurcommissie haar toestemming verleent, bepaalt zij, met inachtneming van de termijnen welke het plaatselijk gebruik tot het doen van opzeggingen medebrengt, het tijdstip waarop de huur een einde zal nemen.

4. Van de uitspraken van de huurcommissie, bedoeld in artikel 11, is hoger beroep op de rechter toegelaten. Het bepaalde in artikel 5 is ten deze toepasselijk.

Artikel 13

1. De verhuurder die een van de bepalingen van artikel 2 overtreedt, wordt gestraft met een geldboete van ten hoogste duizend florin.

2. Wanneer de verhuurder niet in Aruba is gevestigd, wordt de strafvervolging ter zake van overtreding van voorschriften van deze landsverordening, welke door de verhuurder moeten worden nagekomen, ingesteld en wordt de op zodanige overtredingen gestelde straf uitgesproken tegen hem die ter zake van de verhuur in Aruba vertegenwoor-

digt.

3. De bij deze landsverordening strafbaar gestelde feiten worden beschouwd als overtredingen.

Artikel 14

1. De huurcommissie en de rechter in eerste aanleg zijn bevoegd bij de toepassing van deze landsverordening zodanige personen op te roepen en, al of niet na beëdiging, als getuigen of deskundigen te horen of te doen horen, als zij te hunner voorlichting nodig achten. Die personen zijn verplicht te verschijnen en de gevorderde voorlichting te geven. Zij worden opgeroepen bij aangetekende brief.

2. Aan de verschenen personen kan vergoeding worden toegelegd op de voet van het tarief van justitiekosten in strafzaken.

Artikel 15

De huurcommissie en de rechter in eerste aanleg zijn bevoegd om kosteloos inzage en afschrift of uittreksel te nemen of te doen nemen van de kohieren van de gebruiksbelasting.

Artikel 16

1. Ter zake van de werkzaamheden van de huurcommissie en van de rechter in eerste aanleg ingevolge deze landsverordening worden aan belanghebbenden geen kosten in rekening gebracht.

2. Alle stukken, krachtens deze landsverordening opgemaakt, zijn vrij van kosten.

Artikel 17

1. Onder huur en verhuur wordt verstaan iedere overeenkomst onder welke naam of in welke vorm ook aangegaan, die ten doel heeft, het ten gebruike verkrijgen en verstrekken van een woning.

2. Onder huurprijs wordt verstaan het geheel van de geldelijke verplichtingen, welke de huurder tegenover de verhuurder bij of ter zake van huur en verhuur op zich neemt.

3. Onder woning wordt verstaan ieder gebouw of elk gedeelte van een gebouw dat afzonderlijk wordt verhuurd, alsmede elk perceel huurgrond voor het hebben daarop van een woning.

Artikel 17a

Deze landsverordening vindt overeenkomstige toepassing ten aanzien van winkels, magazijnen, tapperijen, koffiehuizen, logementen, sociëteiten, bierhuizen, ijshuizen, restaurants en kantoren, met dien verstande dat in plaats van de in artikel 2, zevende lid, genoemde percentages een maximumpercentage van 10 respectievelijk 14 zal gelden. Deze landsverordening is niet van toepassing ten aanzien van zeehavens, luchthavens, hotels en op de eerder genoemde panden voor zover deze in een zeehaven, op een luchthaven of in een hotel gevestigd zijn.

HOOFDSTUK II

§ 1. De samenstelling van de huurcommissie

Artikel 18

1. De huurcommissie bestaat uit drie leden.

2. De leden van de huurcommissie moeten zijn meerderjarige Nederlanders, woonachtig in Aruba.

Artikel 19

1. Onder de leden is een voorzitter, een vertegenwoordiger van de belangen van de huurders van woningen en een vertegenwoordiger van de belangen van de verhuurders van woningen.

2. Niemand kan worden benoemd in meer dan een van de hoedanigheden, genoemd in het eerste lid.

3. Bij de huurcommissie worden voorts benoemd een plaatsvervangend voorzitter, een plaatsvervangend lid, uitsluitend om bij afwezigheid of ontstentenis van het daartoe benoemd lid in de commissie de belangen van de huurders van woningen te vertegenwoordigen, een plaatsvervangend lid, uitsluitend om bij afwezigheid of ontstentenis van het daartoe benoemd lid in de commissie de belangen van de verhuurders te vertegenwoordigen. Zij moeten aan dezelfde vereisten voldoen als de leden van de huurcommissie.

Artikel 20

1. De eigenaar van een woonhuis wordt geacht als zodanig niet bij de belangen van de verhuurders betrokken te zijn, zolang hij dat huis zelf bewoont.

2. De huurder van een woonhuis wordt geacht als zodanig niet bij de belangen van de huurders betrokken te zijn, zolang hij een huurcontract, ingegaan vóór 1 augustus 1939, bezit, dat hem de huur van het huis voor ten minste twee jaren waarborgt.

Artikel 21

Aan de huurcommissie worden een secretaris en een plaatsvervangend secretaris toegevoegd; zij moeten aan dezelfde vereisten voldoen als de leden van de huurcommissie.

Artikel 22

De voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter, de verdere leden, de plaatsvervangende leden, de secretaris en de plaatsvervangend secretaris van de huurcommissie worden bij landsbesluit benoemd en ontslagen.

§ 2. De taak van de huurcommissie

A. Algemene bepalingen

Artikel 23

Een zaak kan alleen schriftelijk bij de huurcommissie aanhangig worden gemaakt.

Artikel 24

Hij die een verzoekschrift tot de huurcommissie heeft gericht, verschaft haar alle hem ten dienste staande gegevens ter vervulling van haar taak. Hij gedraagt zich ten deze naar de wenken, hem door of namens de huurcommissie gegeven.

Artikel 25

Wanneer er verschil bestaat tussen de verplichtingen waartoe de verhuurder of de huurder gehouden was op 1 augustus 1939 en die waartoe hij ter zake van de woning later gehouden is, dan begroot de huurcommissie de geldswaarde van het verschil in de verplichtingen van de verhuurder of van de huurder op de beide tijdstippen, en houdt met die begroting rekening bij de beoordeling of de hogere huurprijs redelijk is.

Artikel 26

Een woning die op 1 augustus 1939 niet verhuurd was, wordt voor de toepassing van deze landsverordening geacht ook vóór die dag niet verhuurd te zijn geweest, indien blijkt, dat zij zo vele jaren vóór genoemde dag niet verhuurd is geweest, dat, ook al was de laatste huurprijs van de woning bekend, het bedrag daarvan voor het bepalen van de normale huurwaarde van de woning op 1 augustus 1939 niet een geschikte maatstaf zou kunnen zijn.

Artikel 27

De huurcommissie schat ambtshalve de huurprijs van 1 augustus 1939 van een woning die vóór of op die dag niet is verhuurd geweest, indien de schatting voor de uitvoering van deze landsverordening noodzakelijk is.

B. De taak van de huurcommissie in verband met het bepaalde in de artikelen 2 tot en met 6

Artikel 28

1. Hij die voor een woning een hogere huurprijs wil bedingen dan die van 1 augustus 1939, wendt zich vooraf tot de huurcommissie met het schriftelijk verzoek die hogere huurprijs goed te keuren.

2. Hij vermeldt daarbij kortelijks de gronden waarop hij meent tot verhoging te moeten overgaan.

3. Die grond moet behoudens in de gevallen, bedoeld aan het slot van het tweede lid van artikel 3, uitsluitend betrekking hebben op de

normale huurwaarde op 1 augustus 1939, de hogere uitgaven die hij ter zake van de woning heeft te bestrijden, zoals meerdere onderhoudskosten en verhoogde hypotheekrente en ingrijpende verbeteringen of veranderingen aan de woning aangebracht.

4. Is de woning verhuurd, dan vermeldt hij tevens de naam van de huurder.

Artikel 29

1. Voor het verzoekschrift, bedoeld in artikel 28, kan het volgend model worden gebezigd:

"De ondergetekende ....wonende ...., verzoekt de huurcommissie om goed te keuren, dat hij de huurprijs van Afl. .... per .... van de woning, gelegen ....met ingang van .... verhoogt tot Afl. .... per ....
De reden waarom verzoeker het noodzakelijk oordeelt tot verhoging over te gaan, is .... De 1ste augustus 1939 was de woning verhuurd voor Afl. .... per ....

De tegenwoordige huurder van de woning is ...."

(ondertekening en dagtekening).

2. Indien dezelfde woning reeds het onderwerp van een beslissing van de huurcommissie heeft uitgemaakt, wordt daarvan melding gemaakt, bij voorbeeld op deze wijze:

"Bij beslissing van de .... 19.. heeft de huurcommissie een verhoging van de maandelijkse huurprijs tot Afl. .... goedgekeurd; het beroep van de toenmalige huurder tegen deze goedkeuring is door de rechter in eerste aanleg bij beschikking van de .... 19.. verworpen.".

Artikel 30

Het door de huurcommissie ingevolge artikel 4 als huurprijs vast te stellen bedrag kan niet lager zijn dan de huurprijs van 1 augustus 1939.

Artikel 31

1. Hij die voor het eerst een woning wil verhuren, welke vóór of op 1 augustus 1939 niet is verhuurd geweest, wendt zich vooraf tot de huurcommissie met het schriftelijk verzoek de huurprijs van 1 augustus 1939 van die woning te schatten.

2. Verhuurt hij nochtans de woning zonder vooraf schatting van de huurprijs te hebben gevraagd, dan kan de huurder te allen tijde de huurcommissie verzoeken tot die schatting ambtshalve over te gaan.

3. van de uitspraak van de huurcommissie, waarbij de huurprijs van 1 augustus 1939 is geschat, wordt door de secretaris van de commissie aan de verhuurder en, in geval het huis reeds verhuurd is, ook aan de huurder kennis gegeven.

4. De verplichting van het eerste lid vervalt, indien de huurcommissie de huurprijs van 1 augustus 1939 reeds ambtshalve heeft geschat.

Artikel 32

Voor het verzoekschrift, bedoeld in de aanhef van artikel 31, kan het volgend model worden gebezigd:

"De ondergetekende ....wonende te .... verzoekt de huurcommissie de huurprijs van 1 augustus 1939 te schatten van de woning, gelegen ...., welke vóór of op 1 augustus 1939 niet is verhuurd geweest.

Dit verzoek geschiedt omdat verzoeker de woning thans wenst te verhuren."

(ondertekening en dagtekening).

Artikel 33

1. In het geval, omschreven in het eerste lid van artikel 31, kan de verhuurder ook desgewenst de huurcommissie tegelijk verzoeken, indien de huurprijs van 1 augustus 1939 lager mocht geschat worden dan de huurprijs die hij wil bedingen, deze laatste goed te keuren.
2. Hij vermeldt dan kortelijks de gronden waarop hij meent, dat de huurcommissie de hogere huurprijs zou kunnen goedkeuren.

Artikel 34

Wil de verhuurder tegelijk schatting verzoeken en goedkeuring van de hogere huurprijs, dan wordt aan het model, vastgesteld bij artikel 32, het volgende toegevoegd:

"En aangezien verzoeker meent voor de woning een huurprijs te moeten bedingen van Afl. .... per .... verzoekt hij de huurcommissie tevens, om, indien dit bedrag hoger mocht blijken dan de door de commissie geschatte huurprijs van 1 augustus 1939, die hogere huurprijs goed te keuren en zulks op grond dat ....".

Artikel 35

1. Hij die voor een nieuw gebouwde woning, na 1 augustus 1939 voor het eerst in gebruik genomen, een hogere huurprijs wil bedingen dan die waarvoor de woning voor het eerst is verhuurd, of indien huurprijsvaststelling heeft plaatsgehad, dan de huurprijs, welke door de huurcommissie is vastgesteld, wendt zich vooraf tot de huurcommissie met het schriftelijk verzoek die hogere huurprijs goed te keuren.
2. Artikel 28, tweede en derde lid, vindt overeenkomstige toepassing.
3. Het verzoekschrift kan, met de nodige wijziging, worden ingekleed volgens het model, bij artikel 29 vastgesteld.

Artikel 36

1. Bij de behandeling van een verzoek als bedoeld in artikel 35, aanvaardt de huurcommissie als de normale huurwaarde van de woning de huurprijs waarvoor zij voor het eerst is verhuurd.
2. Het bepaalde in artikel 25 vindt overeenkomstige toepassing.
3. Het door de huurcommissie ingevolge artikel 4 als huurprijs vast te stellen bedrag kan niet lager zijn dan de huurprijs waarvoor

de woning voor het eerst is verhuurd. Bij de vaststelling houdt de huurcommissie rekening met de hogere uitgaven die de verhuurder ter zake van de woning heeft te bestrijden.

C. De taak van de huurcommissie in verband met het bepaalde in de artikelen 8 en 9

Artikelen 37 tot en met 49
(vervallen)

D. De taak van de huurcommissie in verband met het bepaalde in de artikelen 10, 11 en 12

Artikel 50

1. Indien de verhuurder van een woning welke voor onbepaalde tijd is verhuurd, of waarvan de huur ingevolge de schriftelijke huurovereenkomst kan worden opgezegd, aan de huurder de huur wil opzeggen, wendt hij zich vooraf tot de huurcommissie met het schriftelijk verzoek daartoe toestemming te verlenen.
2. Hij vermeldt daarbij de naam van de huurder en kortelijks de gronden waarop hij meent de huur te moeten opzeggen. Die gronden moeten, behoudens het geval, bedoeld in het tweede lid van artikel 12, uitsluitend betrekking hebben op het niet voldoen door de huur toestemming aan zijn verplichtingen.

Artikel 51

Voor het verzoekschrift, bedoeld in artikel 50, kan het volgend model worden gebezigd:
"De ondergetekende .... , wonende te .... deelt bij deze aan de huurcommissie mede, dat hij de woning, gelegen .... voor onbepaalde tijd (bij schriftelijke overeenkomst, waarvan afschrift hierbij overgelegd wordt, met ingang van .... voor de tijd van ....) heeft verhuurd aan .... voor de huurprijs van Afl. .... per ....;
dat hij de huur met ingang van .... wenst op te zeggen.
De reden waarom hij daartoe wil overgaan is ....
Derhalve verzoekt hij overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van de Huurcommissieverordening de huurcommissie om tot de opzegging van de huur toestemming te verlenen."

(ondertekening en dagtekening).

Artikel 52

Indien bij de behandeling van het verzoek blijkt, dat er tussen de verhuurder en de huurder geschil bestaat over het bedrag van de huur hetwelk op grond van bepalingen van deze landsverordening verschuldigd is, zal de huurcommissie daarnaar onderzoek doen, aan partijen mededelen, welk bedrag van de huur naar haar mening verschuldigd is en haar toestemming niet verlenen alvorens de huurder een termijn te hebben gegund om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.

Artikel 53

1. Artikel 50 vindt overeenkomstige toepassing in de gevallen, bedoeld in het tweede en derde lid van artikel 10.
2. Het verzoekschrift kan, met de nodige wijzigingen, worden ingekleed volgens het model, bij artikel 51 vastgesteld.
3. Bij de behandeling van het verzoekschrift is artikel 52 van toepassing.

§ 3. De werkwijze van de huurcommissie

Artikel 54

Bij afwezigheid of ontstentenis van de voorzitter worden zijn werkzaamheden verricht door de plaatsvervangende voorzitter. Bij afwezigheid of ontstentenis van een ander lid, neemt een van de plaatsvervangende leden zitting op verzoek van de voorzitter en met inachtneming van het bepaalde bij artikel 19, derde lid. Bij afwezigheid of ontstentenis van de secretaris worden zijn werkzaamheden verricht door de plaatsvervangende secretaris of, bij afwezigheid of ontstentenis van deze, door het lid van de huurcommissie, dat de voorzitter daartoe zal aanwijzen.

Artikel 55

1. Waar in deze landsverordening sprake is van de "voorzitter" van de huurcommissie, wordt daaronder mede verstaan de plaatsvervangende voorzitter, die bij afwezigheid of ontstentenis van de voorzitter diens werkzaamheden verricht.
2. Onder de "secretaris" wordt mede verstaan de plaatsvervangende secretaris, wanneer deze op verzoek van de voorzitter de werkzaamheden van de secretaris verricht.
3. Een plaatsvervangend lid, dat op verzoek van de voorzitter aan de werkzaamheden van de huurcommissie deelneemt, is, wat die werkzaamheden betreft, lid van de huurcommissie in de plaats van het lid dat hij vervangt.

Artikel 56

De secretaris geniet voor zijn werkzaamheden een schadeloosstelling, waarvan het bedrag bij landsbesluit wordt vastgesteld.

Artikel 57

De huurcommissie kan geen zaak behandelen, indien niet drie leden aanwezig zijn en de belangen van huurders en die van verhuurders van woningen niet gelijkelijk vertegenwoordigd zijn.

Artikel 58

De leden en de secretaris van de huurcommissie zijn verplicht het geheim van de beraadslagingen te bewaren. Zij zijn voorts verplicht tot geheimhouding omtrent al hetgeen hun in hun hoedanigheid is bekend geworden.

Artikel 59

De secretaris doet alle ingekomen stukken, betrekking hebbende op woningen waaromtrent de huurcommissie heeft te oordelen, onverwijld aan de voorzitter ter kennisneming toekomen.

Artikel 60

1. De voorzitter bepaalt dag, plaats en uur van behandeling van de zaak. De secretaris geeft daarvan onverwijld kennis aan de leden.
2. Schriftelijke bescheiden, tot de zaak betrekkelijk, worden vóór de behandeling bij de secretaris nedergelegd ter kennisneming van de leden.

Artikel 61

De leden onthouden zich van deelneming aan de behandeling van enige zaak, welke hun, hun echtgenoten of bloed- of aanverwanten tot en met de derde graad, persoonlijk aangaat, of waarin zij of een van de genoemde personen als gemachtigden zijn betrokken. Deze onthouding wordt ten aanzien van de bepaalde zaak als afwezigheid aangemerkt.

Artikel 62

De oproeping van de huurder en van de verhuurder om bij de behandeling van een verzoek om goedkeuring van een hogere huurprijs of om toestemming tot opzegging van de huur tegenwoordig te zijn, geschiedt door de secretaris bij aangetekende brief.

Artikel 63

Indien de huurcommissie in geval van een verzoek om goedkeuring van een hogere huurprijs na kennisneming van het verzoekschrift, van oordeel is, dat de verhuurder aannemelijk heeft gemaakt, dat de hogere huurprijs redelijk is in verband met de normale huurwaarde van de woning op 1 augustus 1939, vermeerderd met de hogere uitgaven die hij ter zake van de woning heeft te bestrijden, dan kan zij de hogere huurprijs goedkeuren zonder oproeping van huurder en verhuurder.

Artikel 64

Huurder en verhuurder kunnen zich voor de huurcommissie door een gemachtigde doen bijstaan of door een schriftelijk gemachtigde doen vertegenwoordigen.

Artikel 65

1. De oproeping van personen om als getuigen of deskundigen te worden gehoord geschiedt door de secretaris.
2. Indien de huurcommissie beëdiging van een getuige wenselijk oordeelt, geschiedt deze op de wijze van zijn godsdienstige gezindheid vóór het afleggen van de verklaring.
3. Ook kan de huurcommissie getuigen of deskundigen horen, die door een van de partijen medegebracht, vrijwillig voor haar verschijnen.

Artikel 66

Indien de huurcommissie voor de schatting van de huurprijs van 1 augustus 1939 van een woning die vóór of op die dag niet is verhuurd geweest, voorlichting door deskundigen, zoals bij artikel 14 bedoeld, onnodig oordeelt, kan zij een of meer van haar leden opdragen een onderzoek in te stellen en verslag uit te brengen.

Artikel 67

1. De huurcommissie kan een of meer van haar leden opdragen de zaken te onderzoeken, voordat deze door haar worden beslist.
2. De huurcommissie kan voorts een of meer van haar leden opdragen een plaatselijk onderzoek in te stellen of getuigen of deskundigen te horen. Zij kan deze leden de secretaris toevoegen.

Artikel 68

1. In alle zaken doet de voorzitter hoofdelijk rondvraag, te beginnen met het jongste lid in leeftijd. Zelf brengt hij het laatst zijn advies uit.
2. Ieder aanwezig lid is verplicht zijn advies uit te brengen.

Artikel 69

Alle beslissingen worden genomen bij meerderheid van stemmen.

Artikel 70

1. De uitspraak van de huurcommissie wordt op het verzoekschrift gesteld of daaraan gehecht. Zij is met redenen omkleed, zij vermeldt de leden die haar hebben gegeven, en wordt door de voorzitter en de secretaris van de zitting waarin de beslissing genomen is, ondertekend.
2. De mededeling van de uitspraak van de huurcommissie ingevolge artikel 5, eerste lid, in verband met artikel 12, vierde lid, geschiedt bij gedagtekende aan te tekenen brieven van de secretaris, waarbij aan ieder van hun een afschrift van de uitspraak en van het verzoekschrift toegezonden wordt.

Artikel 71

Indien een verzoekschrift niet voldoende mededelingen bevat, stelt de secretaris de verzoeker in de gelegenheid het verzoekschrift aan te vullen. De secretaris is hem daarbij, voor zoveel nodig, behulpzaam.

Artikel 72

De secretaris is bij de zittingen van de huurcommissie tegenwoordig. Hij houdt aantekening van hetgeen aldaar verhandeld wordt, met vermelding van de zakelijke inhoud van de verklaringen van de door de commissie gehoorde personen.

Artikel 73

Op schriftelijke aanvraag geeft de secretaris schriftelijke inlichtingen betreffende uitspraken van de huurcommissie inzake schattingen, goedkeuringen en vaststellingen van huurprijzen en toestemming tot opzegging en beëindiging van huur.

Artikel 74

1. De secretaris houdt drie afzonderlijke registers, te weten:
a. van de uitspraken van de huurcommissie, waarbij de huurprijs van 1 augustus 1939 is geschat van woningen die voor of op die dag niet zijn verhuurd geweest ("Schattingen");
b. van de uitspraken van de huurcommissie, waarbij beslist is op verzoeken om goedkeuring van een hogere huurprijs ("Verhogingen");
c. van de uitspraken van de huurcommissie, waarbij beslist is op verzoeken om toestemming tot opzegging of beëindiging van huur ("Beëindiging").

2. In deze registers worden, ieder onder een afzonderlijk nummer, kortelijks vermeld alle zaken in de volgorde waarin zij worden aangebracht.

Artikel 75

De secretaris verricht voorts de werkzaamheden, hem door de huurcommissie of door haar voorzitter opgedragen.

Artikel 76

Voor de bestrijding van bureau-onkosten en de uitbetaling van de aan getuigen en deskundigen toe te leggen vergoedingen worden de secretaris gelden ter goede rekening verstrekt.

HOOFDSTUK III

De regelen en vormen van het beroep van de uitspraken van de huurcommissie op de rechter in eerste aanleg

Artikel 77

Het beroep van de uitspraak van de huurcommissie geschiedt bij een geschrift waarin aan de rechter in eerste aanleg wordt verzocht die uitspraak te vernietigen en een andere te geven.

Artikel 78

Het verzoekschrift vermeldt de redenen waarom de uitspraak van de huurcommissie de verzoeker onjuist voorkomt, en de uitspraak die de verzoeker in de plaats daarvan wenst.

Artikel 79

Bij het verzoekschrift worden overgelegd het de verzoeker toegezonden afschrift van de uitspraak van de huurcommissie en de brief van de secretaris waarbij het werd toegezonden.

Artikel 80

Voor het verzoekschrift, door de verhuurder in te zenden, kan het volgend model worden gebezigd:

"De ondergetekende .... wonende te ....deelt bij deze aan de rechter in eerste aanleg mede, dat de huurcommissie op zijn verzoek om .... heeft beschikt volgens de uitspraak waarvan een afschrift hiernevens wordt overgelegd;

dat die uitspraak hem onjuist voorkomt op grond dat ....

Weshalve hij de rechter in eerste aanleg verzoekt die uitspraak te vernietigen en in plaats daarvan ...."

(ondertekening en dagtekening).

Artikel 81

Voor het verzoekschrift, door de huurder in te zenden, kan het volgend model worden gebezigd:

"De ondergetekende .... wonende te .... deelt bij deze aan de rechter in eerste aanleg mede, dat de huurcommissie op verzoek van de verhuurder omtrent zijn woning een beschikking heeft gegeven, waarvan een afschrift hiernevens wordt overgelegd;

dat die uitspraak hem onjuist voorkomt op grond dat ....

Weshalve hij de rechter in eerste aanleg verzoekt die uitspraak te vernietigen en in plaats daarvan ...."

(ondertekening en dagtekening).

Artikel 82

1. De griffier van het gerecht in eerste aanleg deelt onverwijld aan de secretaris van de huurcommissie schriftelijk mede dat beroep van de uitspraak is aangetekend.
2. Hij deelt hem de beslissing van de rechter met haar dagtekening onverwijld schriftelijk mede en zendt hem, indien de rechter in eerste aanleg de uitspraak van de huurcommissie niet in allen dele heeft bevestigd, een afschrift van die beslissing.
3. De secretaris van de huurcommissie doet van de uitspraak van de rechter in eerste aanleg, onverwijld schriftelijk mededeling aan de verhuurder en de huurder en houdt daarvan aantekening in zijn registers.

Artikel 83

De rechter in eerste aanleg verklaart het beroep van de huurder of van de verhuurder van de uitspraak van de huurcommissie niet ontvankelijk, indien het niet steunt op de grond dat de huurcommissie bij die uitspraak niet of niet voldoende in acht heeft genomen, hetgeen bepaald is bij de artikelen 3, 4 of 12 of bij een van de artikelen van Hoofdstuk II, paragraaf 3, van deze landsverordening, en indien daar-

bij niet de reden is vermeld waarom dit naar de mening van de verzoeker het geval is.

Artikel 84

Indien de rechter in eerste aanleg uit de toegezonden stukken blijkt, dat het beroep niet ontvankelijk is, verwerpt hij het beroep zonder nader onderzoek van de zaak.

Artikel 85

Indien de rechter in eerste aanleg een nader onderzoek van de zaak nodig oordeelt, bepaalt hij dag, plaats en uur van behandeling en doet hij de verzoeker en diens wederpartij door de griffier bij aangetekende brief oproepen om bij de behandeling tegenwoordig te zijn.

Artikel 86

1. Indien de rechter in eerste aanleg beëdiging van een getuige of een deskundige wenselijk oordeelt, geschiedt deze voor het afleggen van de verklaring op de wijze van zijn godsdienstige gezindheid.
2. Ook kan de rechter in eerste aanleg getuigen of deskundigen horen, die, door een van de partijen medegebracht, vrijwillig voor hem verschijnen.

Artikel 87

Indien de rechter in eerste aanleg de uitspraak van de huurcommissie niet bevestigt, is hij, doende wat der huurcommissie was, niet gebonden aan hetgeen in het verzoekschrift is verzocht.

Artikel 88

Op schriftelijke aanvraag geeft de griffier schriftelijke inlichtingen betreffende beslissingen, door de rechter in eerste aanleg genomen.

Slotbepalingen

Artikel 89

In de modellen hierboven wordt in plaats van "woning" gelezen "een perceel huurgrond voor het hebben daarop van een woning", indien het zodanig perceel huurgrond betreft.

Artikel 90

Deze landsverordening kan worden aangehaald als Huurcommissieverordening.